

## 宅地の駐車場化傾向からみた既成市街地 住宅地の更新過程に関する研究

城谷 豊\* 桜井康宏\* 安久幸範\*\*

A Study on the Renewal Process in Residential  
District in View of the Tendency of Residential  
Lot Changing into the Parking Lot

Yutaka SHIROYA, Yasuhiro SAKURAI, Yukinori ANKYU

( Received Feb.10,1984 )

- (1) In the war damaged rehabilitation area of Fukui city,  
about two-third blocks have parking lots and about 10%  
of residential lots have changed to the parking.  
About 60% of them are "monthly parking", furthermore  
two-third of them are operated by individuals.
- (2) The main reason of establishment those parkings is  
quite conservative, that they can not find out the other  
constructive usage and change their residential lot to  
parking for the present.
- (3) In view of the demand and residential environment, there  
is a necessity of reconsideration for the parking within  
residential area. Therefore inhabitants have high consci-  
ousness to the cooperation for the improvement of reside-  
ntial environment.

### 1 研究目的と方法

本研究は、戦・震災後30有余年を経た福井市の中心市街地内住宅地の更新問題を扱うものであり、とくに、昭和50年代に入って顕著となった宅地の駐車場化傾向に着目し、その実態を明らかにするとともに、居住地計画としての限界と課題を明らかにしようとするものである。

調査対象地域は図-1に示す6地区(戦災復興区域内5地区、隣接地域1地区)であり、福井市

---

\* 建設工学科

\*\* 坂川土建

中心市街地の中でも足羽川以北、北陸本線以西の中心部に限定し、そのうち「商業」地域を除く「第2種住専」「住居」「近隣商業」の各用途地域内から抽出したものである（No.3地区については、一部「商業」地域を含んでいる）。

この6地区を対象として1982年7月から1983年1月の間に、以下の4種の調査を実施した。

- ① 駐車場の位置、収容台数、所有者等を確認するための現地調査。
- ② 夜間の駐車実態（上記駐車場と路上における）を確認するための現地調査。
- ③ 駐車場のうち、個人所有「月極」駐車場の所有者に対するアンケート調査（主として設置経緯を把握することを目的とし、確認した54名の所有者のうち31名の有効回収を得た）。
- ④ 地区内居住者に対するアンケート調査（住宅および住宅改善行動の実態と居住環境に対する評価等を把握することを目的とし、地区ごとに $\frac{1}{2}$ 街区から $\frac{1}{2}$ 抽出した世帯を対象に、424世帯中343世帯の有効回収を得た。有効回収率80.9%）。

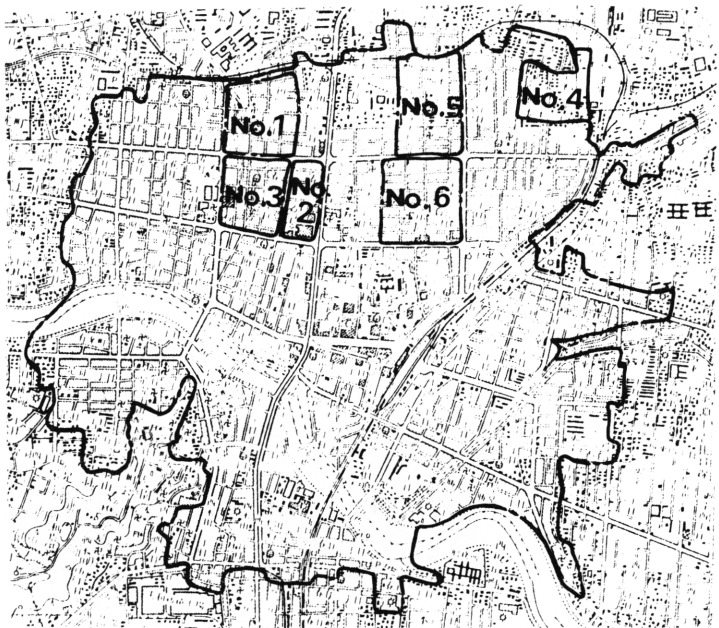


図-1 福井の戦災復興区域と調査対象地区

## 2 駐車場とその所有者の実態概要

表-1 駐車場の実態

### (1) 駐車場の実態

調査対象地区内で確認した駐車場の総数は161であり、有駐車場街区の割合は46.2%から75.8%の間に分布している（平均63.3%）。また、有駐車場宅地の割合は4.4%から14.3%の間に分布している（平均9.1%）。

駐車場の総収容台数は1,574台で、1駐車場あたりの平均は8.00台から

地区	総街区数	有駐車場街区数	有駐車場街区率	宅地数	有駐車場宅地数
No. 1	33	22	66.7 %	464	40
No. 2	9	6	66.7	156	13
No. 3	24	16	66.7	466	43
No. 4	13	6	46.2	229	10
No. 5	27	13	48.2	438	26
No. 6	33	25	75.8	531	76
全体	139	88	63.3	2,284	208
有駐車場宅地率	駐車場数	収容台数	平均収容台数	「月極」の割合	個人「月極」の割合
8.6 %	36	293	8.14	69.5 %	50.0 %
8.3	13	170	13.08	61.6	23.1
9.2	27	277	10.26	68.2	36.4
4.4	9	103	11.44	77.8	55.6
6.0	23	184	8.00	71.2	42.9
14.3	53	547	10.32	63.8	29.8
9.1	161	1,574	9.78	67.3	40.4

（注）個人「月極」<sup>(1)</sup>は現地調査での総数について、個人「月極」<sup>(2)</sup>は所有者対象調査の31名分について。

13.98台の間に分布している（平均9.78台）。収容台数を個別にみると、最高は41台であり、「5～9台」39.7%、「10～14台」27.0%の両方で6割以上である。

駐車場の種類を「月極」「所有者専用」「客専用」の3分類でみると、「月極」が6～7割を占め、中でも、個人所有の「月極」が4割を占めている。

## (2) 駐車場所有者の居住地

駐車場所有者の現在の居住地を駐車場との位置関係でみると、「駐車場と隣接」46.7%、「駐車場と同一街区」10.2%の両方で過半数を占め、「同一町内」を加えると7割以上となる。このような近接性は「所有者専用」あるいは「客専用」と、個人所有の「月極」に顕著であり、商店・事業所所有の「月極」については近接性が相対的に少ない（表－2）。

表－2 駐車場所有者の居住地

	全 体	「月 極」	個人「月極」 <sup>(1)</sup>	個人「月極」 <sup>(2)</sup>
駐車場と隣接	46.7 %	34.6 %	48.8 %	54.8 %
駐車場と同一街区	10.2	7.7	9.3	6.5
駐車場と同一丁目内	18.2	17.9	20.9	20.6
駐車場と同一町内	1.5	2.6	2.3	6.5
他の被災復興区域内	13.9	20.5	7.0	—
他の福井市内	9.5	16.7	11.6	9.6

No. 1	No. 2	No. 3	No. 4	No. 5	No. 6
50.0 %	23.1 %	42.9 %	25.0 %	70.6 %	47.6 %
2.8	23.1	9.5	50.0	5.9	7.1
25.0	15.4	33.3	25.0	11.8	7.1
—	—	—	—	—	4.8
13.9	15.4	14.3	—	5.9	19.0
8.3	23.1	—	—	5.9	14.3

## 3 個人所有「月極」駐車場の設置経緯と経営姿勢

### (1) 設置経緯の類型化

個人所有「月極」駐車場の設置理由はさまざまであるが、有効回収を得た31名についてみると、以下のような3タイプ — さらに細分すると8タイプ — に整理することができる。

- A. 居住地内一部駐車場化…………… 12 ( 38.6%)
  - A<sub>1</sub> 非建築部分の一部駐車場化…………… 3 ( 9.7%)
  - A<sub>2</sub> 建築一部取壊し駐車場化…………… 5 ( 16.0%)
  - A<sub>3</sub> 建替え時に一部駐車場化…………… 4 ( 12.9%)
- B. 跡地利用駐車場化…………… 10 ( 32.3%)
  - B<sub>1</sub> 本人居住跡地の駐車場化…………… 3 ( 9.7%)
  - B<sub>2</sub> 貸地・貸家経営跡地の駐車場化…………… 6 ( 19.4%)
  - B<sub>3</sub> 業務施設跡地の駐車場化…………… 1 ( 3.2%)
- C. 新規入手宅地駐車場化…………… 9 ( 29.1%)
  - C<sub>1</sub> 新規購入宅地の駐車場化…………… 6 ( 19.4%)
  - C<sub>2</sub> 新規相続宅地の駐車場化…………… 3 ( 9.7%)

この設置経緯を居住地との関係でみると、Aタイプのすべてが「駐車場と隣接」であることはいうまでもないが、表－3に示すように新規購入層であるC<sub>1</sub>タイプにおいてもそれが極めて高い割合を占めている点が注目される。

また、設置経緯別に収容台数を示したものが表－4であるが、AタイプとりわけA<sub>2</sub>、A<sub>3</sub>の収容台

数が少なく、Cタイプは10～20台未満に集中し、B<sub>2</sub>、B<sub>3</sub>タイプについては20台以上の大規模駐車場が目立っている。

## (2) 設置時期

31駐車場のうち最古のものは昭和37年設置であるが、40年代までのものが24.1%であるのに対して、53年以降の新しいものが過半数を占めている。

この設置時期別に設置経緯をみると、40年代以前にはA<sub>1</sub>、A<sub>3</sub>の居住地内一部駐車場化の割合が相対的に高く、逆に53年以降についてはB<sub>1</sub>、B<sub>2</sub>の跡地利用駐車場化が目立ってきている。

## (3) 駐車場設置にいたる経緯

31駐車場の設置経緯について、現駐車場敷地内での居住経験者と非経験

者に分けて概述すると以下のとおりである。

居住経験者については、その多くが戦前ないし終戦直後からそこに住み、住宅の増築あるいは建替えの経験をもっている（半数が建替えを経験）が、主として「住宅が密集して日照・通風条件が悪い」という居住環境上の理由から転居している。そして、その6割が転居後すぐそこを駐車場化しているが、他の4割はしばらく貸家経営あるいは空家・空地にしている。

非居住経験者については、3割以上が昭和50年代以降の新規土地入手層（相続層も含む）である。土地入手後すぐに駐車場化したものが約 $\frac{1}{3}$ 、一時空地状態であったものが約 $\frac{1}{4}$ であり、約半数のものは土地入手後しばらく貸地あるいは貸家を経営している。そして、後二者の多くは「空地にしておくと、ゴミや雑草などで近所に迷惑」「借り手が無くなり放置しておくのはもったいない」などの理由で駐車場化を考えるに至っている。

なお、31名の所有者のうち約4割は貸地を、約2割は貸家を現在も経営しているが、多くは1～2箇所程度の零細なものであり、それぞれ「現状維持」を希望している。また、階層的には半数が60歳以上であり、自由業・無職・自営業の3者で7割を占めている。

表—3 個人「月極」駐車場の設置経緯と居住地の関係

居住地 設置経緯	駐車場と隣接	駐車場と 同一街区	駐車場と 同一丁目内	駐車場と 同一町内	その他
A <sub>1</sub>	3	—	—	—	—
A <sub>2</sub>	5	—	—	—	—
A <sub>3</sub>	4	—	—	—	—
B <sub>1</sub>	—	—	—	1	2
B <sub>2</sub>	—	2	3	—	1
B <sub>3</sub>	—	—	1	—	—
C <sub>1</sub>	4	—	1	1	—
C <sub>2</sub>	1	—	2	—	—

表—4 個人「月極」駐車場の設置経緯と収容台数

収容台数 設置経緯	～ 4 台	5 ～ 9 台	10 ～ 14 台	15 ～ 19 台	20 台 ～
A <sub>1</sub>	—	2	—	1	—
A <sub>2</sub>	1	4	—	—	—
A <sub>3</sub>	1	2	1	—	—
B <sub>1</sub>	—	1	1	—	1
B <sub>2</sub>	1	2	—	2	1
B <sub>3</sub>	—	—	1	—	—
C <sub>1</sub>	—	1	4	1	—
C <sub>2</sub>	—	—	2	1	—
全 体	3	12	9	5	2

表—5 個人「月極」駐車場の設置理由

設 置 理 由	S. A.	M. A.
車を利用する人や車庫のない人が多いので、充分経営が成りたつと考えた	— %	25.8%
アパートや借家の経営は、資金がかかり経営も難しいから	10.0	22.6
空地にしておくのはもったいないから、とりあえず駐車場とした	73.3	83.8
個人で、駐車場が必要であったから	—	12.9
商店・事業所等で、駐車場が必要であったから	—	3.2
近所の人や事業所等にたのまれたから	16.7	32.2

#### (4) 設置理由と経営評価

設置理由については、表-5に示すように「空地にしておくのはもったいないから」を中心として「近所の人や事業所等にたのまれたから」の両者で大半を占め、経営的な積極性はみられない。このうち、「近所の人や事業所等にたのまれたから」という理由はAタイプ全般とC<sub>2</sub>タイプに目立ち、「アパートや貸家の経営は、資金がかかり経営も難しいから」という理由はB<sub>2</sub>タイプとともにC<sub>1</sub>タイプにも若干みられる。

以上のような経営の消極性を反映して、

駐車場経営についての評価も「成功も失敗もない」「まあまあ成功であった」という中間的評価がそれぞれ48.4%、33.5%を占め、「成功であった」「失敗であった。売ってしまった方がよかった」という両極の意見や「駐車場にするよりもアパートか何かにすべきであった」という意見は少ない。そして、「月極」駐車場の今後の需要については、「非常に増え続ける」1割、「多少なりとも増えるであろう」6割、「これ以上増える見込みはない」3割といった構成であり、この面でも強い期待は感じられない。

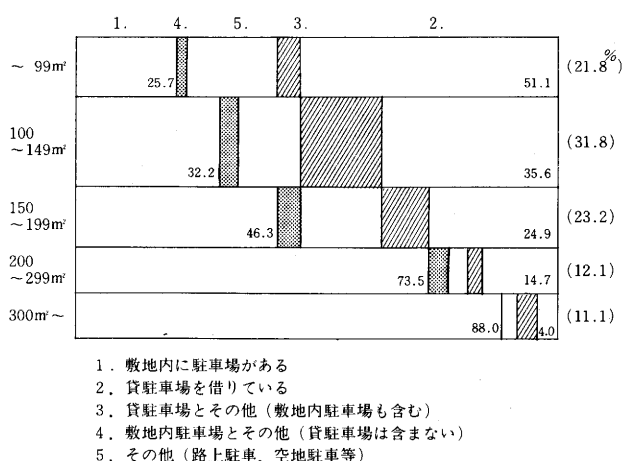


図-2 敷地面積別駐車方法実態

#### 4 居住者側からみた駐車方法の実態と評価

##### (1) 自家用車所有と駐車方法の実態

調査対象地区内で自家用車を所有する世帯の割合は72.8%（地区別には61.5%から83.1%）であり、16.6%は2台以上所有している。

自家用車の駐車方法は、図-2に示すように敷地規模に強く規定されており、小規模敷地では「貸し駐車場を借りている」、大規模敷地では「敷地内に駐車スペースや車庫がある」という割合が高くなるが、

表-6 駐車方法実態別地区内駐車場の評価

100～200㎡未満のクラスでは複合的な駐車方法も目立っている。複合的なものも含めて、「貸し駐車場を借りているものは全体で37.9%であるが、地区別に	全 体	敷地内駐車場	敷地内駐車場とその他
わからない	9.4 %	11.0 %	20.0 %
とくに問題や影響はない	44.4	55.1	40.0
地区外からの車の出入りが増えて困る	24.1	13.6	40.0
夜間の騒音がうるさい	19.4	17.8	10.0
子供の遊び場になって危険である	23.2	11.0	20.0
駐車場が不足しているので、もっと増やしてほしい	8.5	7.6	—
建てづまりが解消してすっきりした	8.5	8.5	—
	貸 駐 車 場	貸駐車場とその他	そ の 他
	2.8 %	— %	— %
	45.8	40.9	28.0
	33.3	22.7	40.0
	26.4	31.8	12.0
	31.9	54.5	24.0
	9.7	18.2	16.0
	4.2	18.2	12.0
			自家用車非所有者
			16.3 %
			37.0
			25.0
			16.3
			25.0
			8.7
			12.0



図-3 駐車場の位置と路上駐車実態

は、27.9～54.6%の幅がある。また、持地持家でも33.7%が貸し駐車場を利用している（貸し駐車場のみに依存するものが24.6%）。

一方、路上ないし空地に駐車するものが5.9%みられるが、この大半は借家層である。

## (2) 駐車場についての評価

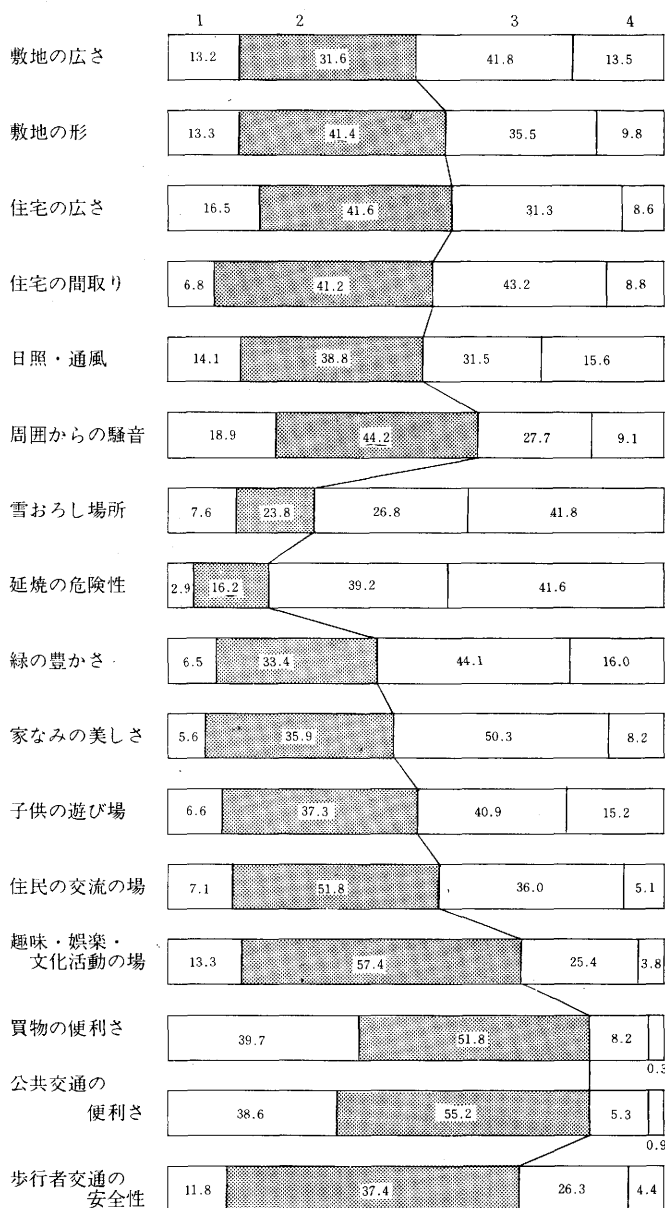
地区内の駐車場に対する評価は表－6に示すとおりであり、約半数は「わからない」としているが、地区外からの車の侵入や騒音、子供の危険性などの問題を訴えるものが2割程度ずつみられる。そして、これらの問題については、実際に貸し駐車場を利用しているものから強く出されている点が注目される。逆に、駐車場の増設希望や好影響（建てづまりの解消）を評価するものが各1割程度である。

## (3) 路上駐車についての検討

上述の居住者調査での車所有状況と路上駐車割合から、路上駐車総台数を推定したものが表－7であり、各地区とも10～20台程度となる。しかし、深夜の現地調査で確認した路上駐車の実態は、表－7および図－3に示すように30～90台にのぼっている。ここで

表－7 路上駐車台数についての検討

	No. 1	No. 2	No. 3	No. 4	No. 5
居住者調査をもとにした推定地区内自家用車台数	395台	83台	227台	228台	352台
居住者調査での路上駐車率	4.5%	7.1%	3.7%	4.0%	7.1%
居住者調査をもとにした推定路上駐車台数	18台	6台	8台	9台	25台
現地調査による深夜の路上駐車台数	64台	27台	58台	42台	95台



1. 非常に満足      3. やや不満  
2. やや満足      4. 非常に不満

図－4 住宅・居住環境についての評価

は、このギャップについて若干の検討を加えたい。

夜間の路上駐車については、地区外からの侵入車も当然考えられるが、結論的にいえば、むしろ地区内の「月極」駐車場の利用のされ方にも大きな原因をみることができる。すなわち、「月極」駐車場の契約率はほぼ6～9割であるが、夜間の現地調査によれば、実際の利用台数はそれを大きく下回っている。No.3地区について例示すると、契約台数146台に対して深夜の駐車台数は97台であり、その差の49台は、表-7に示した路上駐車台数のギャップ50台（58-8）にほぼ匹敵している。つまり、「月極」駐車場と契約しても、実際には路上駐車をするというケースが十分に考えられるということである。

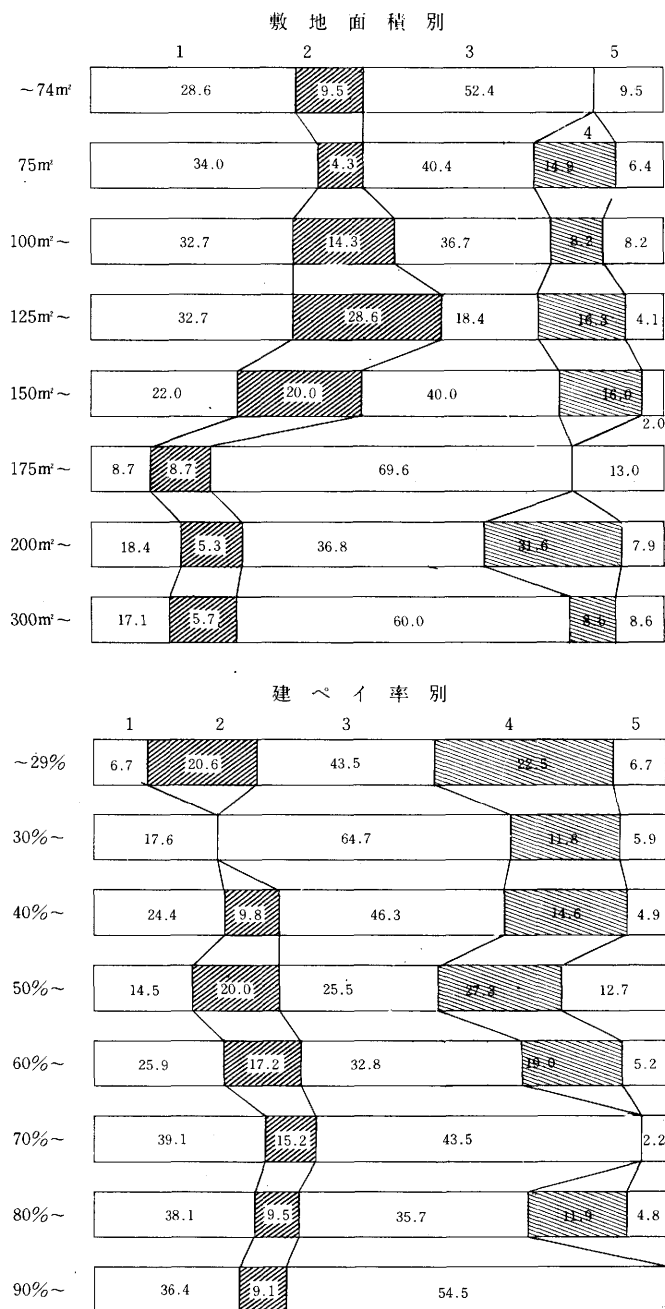
### 5 住宅・居住環境の動向

以上に宅地の駐車場化傾向と「月極」駐車場の利用実態について述べたが、その今後の動向と課題を探る意味で、居住者の住宅改善行動の意向について触れておきたい。

#### (1) 住宅および住宅改善行動の概要

北陸の住宅の高い規模水準を反映して、住宅の室数は大半が5室以上であり、9室以上のものが持地持家で27.5%、借地持

家で20.8%を占めている（なお、住宅の所有関係は持地持家72.7%、借地持家16.8%、その他10.5%である）。そして、約3割が建ぺい率70%をこえ、約半数が容積率70%をこえている。建替え経



1. 建物が密集しすぎて、防災やプライバシーを守る上で不安である。
2. 建てづまりが進行していて、このままでは不安である。
3. 建てづまりは起きていると思うが、別にどうということはない。
4. 建てづまりなどない。
5. 建てづまりが起きているかどうかわからない。

図-5 建てづまりの進行についての意見



験は62.8%（持地持家72.7%、借地持家55.6%）であり、増築経験は46.8%（2回以上の増築が15.6%）である。

## (2) 住宅・居住環境の評価

図－4に示す16項目についての居住者の評価を4段階で問うたが、買物や公共交通などの利便性に関する評価が著しく高いのに対して、住宅そのものに対する評価は二分され、「雪おろし場所」「延焼の危険性」「緑の豊かさ」「家なみの美しさ」といった相隣環境

と景観に関する評価そして「子供の遊び場」についての評価は極めて低くなっている。

最も評価の低い「延焼の危険性」と関連して、建つまりの進行についての意見をみると、約8割が建てつまりを意識し、約4割が不安を訴えている。これを敷地面積および建ぺい率との関係でみると、図－5に示すように、敷地面積150㎡未満と建ぺい率70%以上では既にかかなりの不安が顕在化し、125～175㎡未満と50～70%未満のクラスでは将来的な不安が出されている。

## (3) 居住者の今後の住宅計画

まず、現在地での定住予定については、積極的定住希望層が約半数（持地持家60.7%、借地持家45.6%）であり、消極的定住層が約 $\frac{1}{4}$ 、転居希望層と「わからない」が合わせて約 $\frac{1}{2}$ である。

定住希望層の今後の住宅改善計画と転居希望層の跡地利用計画は表－8に示すとおりであるが、これを全体に対する割合に直すと、「建替え希望」19.5%、「増築希望」4.3%、「貸家経営希望」1.8%、「駐車場化希望」1.2%、「売却希望（公共相手も含む）」2.0%となり、合わせて約3割が今後の居住環境の変動要素となる。なお、これらの変動要素については、住宅の所有関係によって大きく異なるというものの、敷地規模による違いは少ない。

## 6 まとめと考察

① 福井市中心部の既成市街地内住宅地には、約 $\frac{2}{3}$ の街区に駐車場があり、宅地数では約1割が駐車場化されている。その約6割が「月極」駐車場であり、さらにその $\frac{2}{3}$ の約4割が個人所有の「月極」駐車場である。これらの個人所有者の多くは高年齢の自由業・自営業者等であり、駐車場のほかに小規模な貸地・貸家を経営するものも少なからずみられる。

② 駐車場とその所有者の位置関係は、商店・事業所所有の「月極」駐車場を除いて極めて近接している。個人所有「月極」駐車場の設置経緯は、「居住地内一部駐車場化」のほかに「跡地利用駐車場化」「新規入手宅地駐車場化」というタイプにほぼ3分されているが、「新規入手宅地駐車場

表－8 今後の住宅計画

		全 体	住 宅 種 類		
			持地持家	借地持家	その他
定 住 予 定	ひきつづき住みつづけたい	53.2 %	60.7 %	45.6 %	13.9 %
	ひきつづいて住まざるを得ない	24.3	27.1	24.6	5.6
	近い将来転居する	2.6	0.4	7.0	8.3
	いずれ将来転居する	11.1	4.5	14.0	52.8
	わからない	8.8	7.3	8.8	19.4
定 住 希 望 層 の 住宅改善計画	増築したい	5.6	5.6	4.8	8.3
	建て替えたい	25.1	27.1	19.0	8.3
	このままで十分である	22.6	23.3	23.8	—
	不満はあるがこのままでしかたない	23.7	23.7	23.8	25.0
	考えていない	23.0	20.3	28.6	58.3
転 居 希 望 層 の 跡地利用計画	借地・借家だから関係がない	39.2	—	31.1	88.0
	借家にして貸す	13.0	18.5	25.0	—
	借地にして貸す	—	—	—	—
	駐車場を経営する	8.7	18.5	6.3	—
	その他の用途で自分が利用する	5.8	—	25.0	—
	土地・建物とも売る	13.0	29.6	—	—
	公共用地として売却・提供したい	1.4	3.8	—	—
	考えていない	14.6	29.6	6.3	4.0
	その他	4.3	—	6.3	8.0

表一 9 住宅・環境計画についての意見

		全 体	住 宅 種 類		
			持地持家	借地持家	そ の 他
敷地が狭い場合は、土地や建物を共同化して合理的に利用した方がよい	非常に賛成	18.6 %	14.9 %	25.9 %	34.3 %
	やや賛成	39.4	39.3	40.7	37.1
	やや反対	28.8	31.8	20.4	20.0
	非常に反対	13.2	14.0	13.0	8.6
住みよい環境をつくるためには敷地を一定の規模以上に規制すべきである	非常に賛成	20.2	19.7	23.5	19.4
	やや賛成	53.5	51.8	54.9	63.9
	やや反対	20.8	21.8	19.6	13.9
	非常に反対	5.5	6.7	2.0	2.8
住みよい環境をつくるためには建ぺい率を規制すべきである	非常に賛成	29.5	29.9	33.3	22.9
	やや賛成	50.0	45.6	53.7	71.4
	やや反対	16.6	19.5	11.1	5.7
	非常に反対	3.9	5.0	1.9	—
住みよい環境をつくるためには建物の高さ、形、色等はまわりとの調和を考えるべきである	非常に賛成	41.7	40.8	47.3	38.9
	やや賛成	45.9	47.8	36.4	50.0
	やや反対	10.9	9.8	14.5	11.1
	非常に反対	1.5	1.6	1.8	—
建 ぺ い 率					
～39%	40%～	50%～	60%～	70%～	80%～
15.0 %	17.1 %	19.2 %	17.5 %	17.4 %	15.0 %
37.5	46.3	36.5	29.8	54.4	40.0
30.0	22.0	30.8	40.4	13.0	35.0
17.5	14.6	13.5	12.3	15.2	10.0
22.5	20.5	22.6	21.1	20.0	15.5
47.5	53.8	58.5	49.0	53.4	56.9
22.5	15.4	15.1	24.6	22.2	25.9
7.5	10.3	3.8	5.3	4.4	1.7
36.6	39.0	36.5	27.6	23.9	18.3
51.2	43.9	52.0	48.2	47.9	50.1
4.9	12.2	11.5	19.0	21.7	28.3
7.3	4.9	—	5.2	6.5	3.3
51.2	51.2	40.0	36.2	39.1	40.0
36.6	34.1	50.9	53.5	52.2	45.0
12.2	9.8	7.3	10.3	8.7	13.3
—	4.9	1.8	—	—	1.7

化」についても、所有者と駐車場との位置関係が極めて近接している点は、所有権移動が狭い地区内で行われているという意味でも注目されるところである。

③ 個人所有「月極」駐車場の経営姿勢は極めて消極的であり、居住地の更新過程で他の積極的利用方策を見出し得ないことから、とりあえず駐車場化したというケースが大半を占めている。

④ 今後予定される「建替え希望」「貸家経営希望」「売却希望」についても、「駐車場化希望」と同様に駐車場化の潜在的要素をもっていることは、過去の設置経緯が示している。しかし、現在の「月極」駐車場の契約および利用実態と居住者の駐車実態を合わせ考えると、地区内での駐車場需要はそれほど多くを望めない（あるとすれば、所有台数の増加か地区外からの侵入であろう）。

⑤ しかし一方、駐車場による騒音や危険性などについての訴えがすでに少なからずみられることや、契約しても利用していないという事実は、駐車場化そのものが居住地での生活や居住環境の改善と遊離していることを示すものである。

⑥ 以上のような一連の事実は、既成市街地内住宅地での駐車場化に替わる新たな更新方策の必要

性を客観的には示すものである。その基本的な課題は、居住者の意識にも顕在化している「相隣環境」「景観」問題と「子供の遊び場」に代表される身近な施設・環境問題

の改善であり、そこでは、個人の宅地内での住宅の個別的改善をのりこえた住民の共同的取り組みが強く求められることになる。

⑦ そこで、居住地計画における住民の共同的取り組みと関連した基本的な考え方についての賛否を問うたものが表－9である。最も支持率の低い「土地・建物の共同化」についても過半数の賛成（持地持家で54.2％、借地持家で66.7％、その他で71.4％）が得られている点は、持家王国といわれる北陸の地方中心都市の数値としては注目すべきものであろう。他の「敷地規模規制」「建ぺい率規制」「環境調和」については、いずれも7割以上の支持が得られている。これらについては、既に高い建ぺい率に達している世帯での「建ぺい率規制」がやや消極的である点を除いて、敷地規模や建ぺい率の違いによる大きな差はみられない。ただし、「環境調和」を除いて、所有関係別には差があり、とくに借地持家層での積極的支持が高い点に注目したい。

⑧ 一方、相隣環境問題と関連して「建てづまり防止方法」についての考え方を問うたものが表－10である。持地持家では「増改築規制」と「非住宅抑制」、借地持家では「非住宅抑制」と「共同化」の両方で約6割となるが、いずれも「非住宅抑制」への支持が最も高い点は、中心市街地内とはいえども『住宅地』としての性格維持に強い期待があるという意味で注目すべきものである。

表－10 建てづまりの防止方法についての意見

	全 体	住 宅 種 類		
		持地持家	借地持家	そ の 他
個人のかってな増改築を規制すべき	23.5 %	25.9 %	12.5 %	23.5 %
宅地の小規模な分割を規制すべき	15.6	16.5	14.6	11.8
住宅以外の建物の建設を規制すべき	34.5	37.0	35.4	17.6
建物や空地の共同化をはかるべき	16.3	11.2	27.1	35.3
その他	10.1	9.4	10.4	11.8

